

**Uppdatering av VÄRDEUTLÅTANDE
Fastigheterna
Hörby Östraby 10:24 och Östraby 10:36**



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

BESKRIVNING OCH VÄRDERING.....	3
ALLMÄNT	3
BESIKTNING.....	3
TOMT	4
BYGGNAD.....	5
OMDÖME	6
EKONOMISKA DATA.....	6
VÄRDEBEDÖMNING.....	6
BILAGA 1: FÖRBEHÅLL FÖR VÄRDEUTLÅTANDET	8
BILAGA 2: KARTOR.....	9
BILAGA 3: ORTSPRISMATERIAL.....	12
BILAGA 4: PLANSKISSER.....	13
BILAGA 5: FDS_UTDRAG INKL. TOMTKARTA	14

BESKRIVNING OCH VÄRDERING**ALLMÄNT**

Värderingsobjekt: Hörby Östraby 10:24 och Östraby 10:36
 Adress: Östraby 9083, 242 97 Hörby
 Kommun: Hörby
 Uppdragsgivare: Kronofogdemyndigheten, försäljning Syd.
 Värdetidpunkt: September 2025.
 Syfte: Beskrivning och värdering inför exekutiv försäljning.

BESIKTNING

Besiktning Okulär besiktning utförd 2024-07-03 av Lotta Gustavsson.
 Vid besiktning deltog lagfaren ägare.

Omfattning Bebyggelsen in - och utvändigt. Utvändig besiktning har skett från markplan. Besiktningen är ej av sådan karaktär att den ersätter en säljares upplysningsplikt eller en köpares undersökningsplikt enl. JB 4:19, se även bilaga Förbehåll för värdeutlåtande.

Handräckning Om den tidigare ägaren inte har flyttat ut när du som köpare har rätt att tillträda egendomen kan du vända dig till Kronofogden och begära hjälp med handräckning (avhysning) enligt 8 kap. 18 § utsökningsbalken. En sådan handräckning är kostnadsfri för köparen när den behövs för tillträde till bostad på fastighet eller till lös egendom, t.ex. bostadsrätt eller annan nyttjanderätt. Med bostad menas alla utrymmen som används för ett normalt boende och även biutrymmen som t.ex. vind, källare och garage för privatbil. Köparen kan däremot få betala för handräckning som behövs för tillträde till annat, t.ex. särskilda förrådsbyggnader, industri- eller hyresfastighet eller för bortforsling av miljöfarligt avfall, maskiner eller bilar på tomten. Bedömning av vad som är kostnadsfritt eller inte görs alltid vid handräckningen. Kronofogden tar som huvudregel inte hand om den egendom som myndigheten bedömer som sopor. Kontakta Kronofogden för mer information om handräckning.

TOMT

Upplåtelseform

Äganderätt

Areal, tomttyp

Hörby Östraby 10:24: 617 kvadratmeter enligt uppgift i fastighetsregistret. Trädgårdstomt med gräsmatta, buskar och träd.

Hörby Östraby 10:36: 386 kvadratmeter enligt uppgift i fastighetsregistret. Trädgårdstomt med gräsmatta, buskar och träd.

Fastigheterna har tillsammans en total areal om 1 003 kvadratmeter. Östraby 10:24 är bebyggd med bostadshus. Östraby 10:36 har infartsväg till fastigheterna och bebyggd med ett uthus. Av kartor verkar det som att delar av bostadsbyggnaden på Östraby 10:24 ligger på Östraby 10:36. Gränserna är gamla och osäkra.

Läge

Värderingsobjektet är beläget i Östraby, se bilaga.

Vatten, avlopp, el

Fastigheten är ansluten till kommunalt nät för vatten och avlopp, enligt taxering. El anslutet.

Energideklaration

Någon energideklaration finns ej registrerad hos Boverket.

Planbestämmelser,
servitut mm

Fastigheten ligger enligt fastighetsregistret inte inom detaljplan.

Fastigheten har till förmån ett servitut avseende jordvärme.

För mer information av fastighetsrättslig karaktär se bifogat FDS-utdrag.

BYGGNADBostadsbyggnad

Byggnadstyp

Byggnadsår

Area BOA, BIA

Innehåll

1 ½ -plan med mindre källare.

1930, enligt taxering.

Bostadsarea och biutrymme 130 kvadratmeter resp. 0 kvadratmeter enligt taxering.

Källarvåning: Mindre källardel med den gamla pannan och oljetank kvar. Fuktgenomslag förekommer på golv.**Bottenvåning:** Veranda, halldel med trappa till ovanvåning, matrum, kök, kökshall, vardagsrum med valv, rum.**Övervåning:** Halldel/allrum, badrum, 4 sovrum varav ett genomgångsrum.

Grundläggning

Stomme

Bjälklag

Fasad

Yttertak

Fönster

Våningstrappa

Golveläggningar

Torpargrund

Tegel

Trä

Puts

Tegelpannor

1 +1 glasfönster, enstaka nyare med isolerglas

I trä

Laminat, träplank

Kök

Äldre luckor och lådfronter, spis, spisfläkt, diskmaskin, kyl/frys och tvättmaskin. Vitvaror bedöms som äldre. Kök i äldre skick

Våtrum

golv

väggar

inredning

skick

Övervåning

Klinker

Kakel/målat

WC, tvättställ, badkar

Äldre/originalutförande

enligt fastighetsägare

Ventilation

Självdraagsventilation

Uppvärmning
-systemJordvärmepump (från ca 98/99 enligt ägare)
Vattenburet, radiatorer

Övrigt

Braskamin finns i vardagsrum, godkänd enligt fastighetsägare.

Uthus

Uthus med en stomme av tegel, gjutet golv, pannor på taket. Innehållande förråds- och hobbyutrymmen. Ström finns i byggnaden och vatten är indraget i ett av förråden.

OMDÖME

Läge Objektet är beläget utmed landsvägen i Östraby.

Efterfrågan	Ordinär
Allmänservice	Dålig
Materialstandard	Ordinär
Planlösning	God
Standard	Godtagbar
Underhåll	Något eftersatt

Objektet som helhet Rejäl 30-talsvilla i 1,5 plan med mycket av originalsicket bevarat. Underhållsbehov föreligger.

EKONOMISKA DATA

Taxeringsvärde -24 Typkod: 220. Småhusenhet, bebyggd

Mark	300 000 kr
<u>Byggnad</u>	<u>517 000 kr</u>
Totalt	817 000 kr

Pantbrev 5 st. Totalt 350 000 kr.

Fastigheterna är samtaxerade och samintecknade.

VÄRDEBEDÖMNING

Ortsprismetoden En analys av ortsprismaterialet visar att den genomsnittliga köpeskillingskoefficienten (köpeskillingar på försålda objekt i förhållande till taxeringsvärden) för närvarande är ca 1,2 för ett urval av försäljningar. Köpeskillingskoefficienten applicerat på taxeringsvärdet indikerar ett marknadsvärde vid värdetidpunkten om ca 1 000 000 kronor för värderingsobjektet.

Värderingsobjektet Med hänsyn till aktuell marknadssituation, värderingsobjektets specifika utformning, innehåll, standard, läge och skick bedöms marknadsvärdet vara 975 000 kronor.

Fastigheterna värderas som en enhet.

Marknadsvärde Marknadsvärdet för fastigheten **Hörby Östraby 10:24 och Östraby 10:36** har vid värdetidpunkten september 2025 bedömts till:

NIOHUNDRASJUTTIOFEMTUSEN KRONOR (975 000 kr)

Kalmar 2025-09-30
Forum Fastighetsekonomi Sydost AB



Daniel Strand, civilingenjör
Fastighetsvärderare



Andreas Ylipää, civilekonom
Av Samhällsbyggarna Auktoriserad Fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



- Bilaga 1: Förbehåll för värdeutlåtande
- Bilaga 2: Kartor
- Bilaga 3: Ortsprismaterial
- Bilaga 4: Planskisser
- Bilaga 5: FDS-utdrag inkl. tomtkarta

BILAGA 1: FÖRBEHÅLL FÖR VÄRDEUTLÅTANDET

Nedanstående förbehåll gäller för de beskrivningar, värderingar, analyser eller andra liknande uppdrag utförda av Forum Fastighetsekonomi AB och dess samarbetspartners åt Kronofogdemyndigheten.

Offentliga uppgifter

- Bifogade utdrag från fastighetsdatasystem, lantmäteriakter, inskrivningsmyndigheter eller andra statliga/kommunala myndigheter förutsätts vara korrekta om inget annat påpekats i värdering/beskrivning.

Uppgifter från ägare/representant

- Uppgifter från ägare/ägarrepresentant eller hyresgäst/arrendator som inte kan kontrolleras på ett annat sätt, kan ändå redovisas i beskrivning/värdering och behandlas som en tillhandahållen uppgift. Detta kan då gälla uppgifter om hyra, arrende eller egenskaper hos objektet som inte kan kontrolleras på ett oberoende sätt via kontrakt eller andra dokument.

Miljöskador, fel i fastighet, bostadsrätt

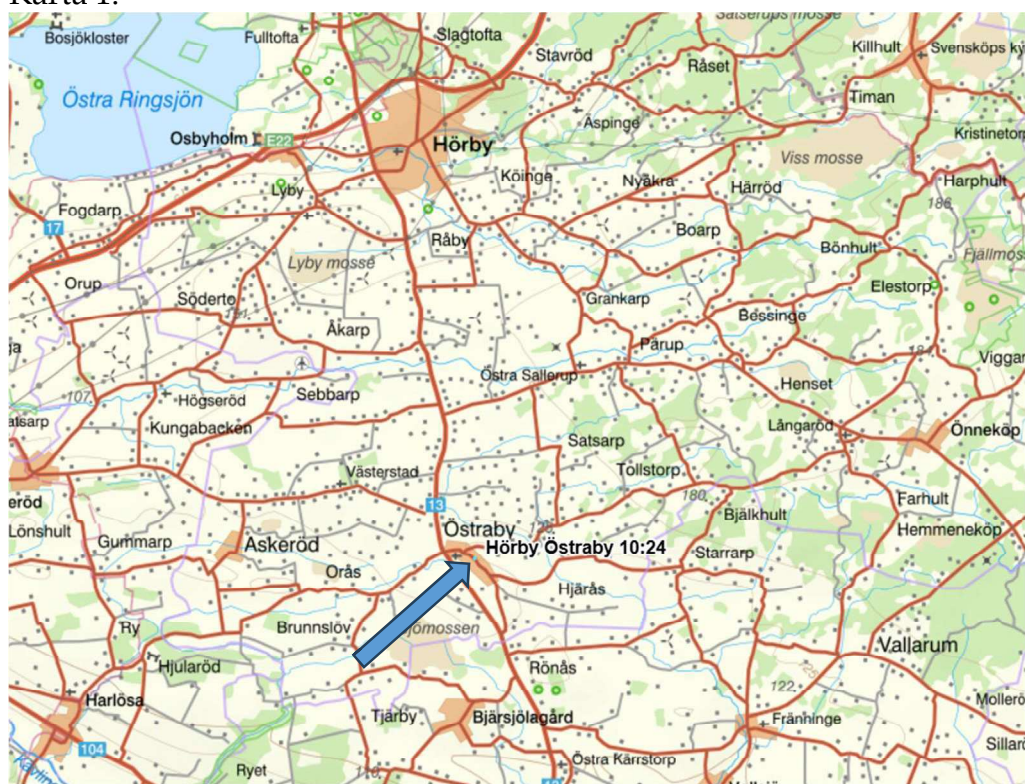
- Ansvar tas ej för eventuella föroreningar, fel eller skador i mark eller byggnad. Om kännedom finns om fel/skada eller miljöpåverkan, påpekas detta i beskrivning/värdering. Även om skada, fel eller miljöpåverkan finns, kan inte värderingsman hållas ansvarig för omfattning eller kostnadsbedömning, då detta kräver särskild utredning och ej ingår i uppdraget. Ansvar tas således ej för fel, skador eller miljöpåverkan. För dessa frågor hänvisas till 4 kap. jordabalken och även köplagen avseende bostadsrätter. I övrigt kan sägas att objekt vid en eventuell exekutiv auktion säljs i befintligt skick, där det åligger köparen att göra de bedömningar som krävs av objektet utifrån visning och beskrivning.

Övrigt

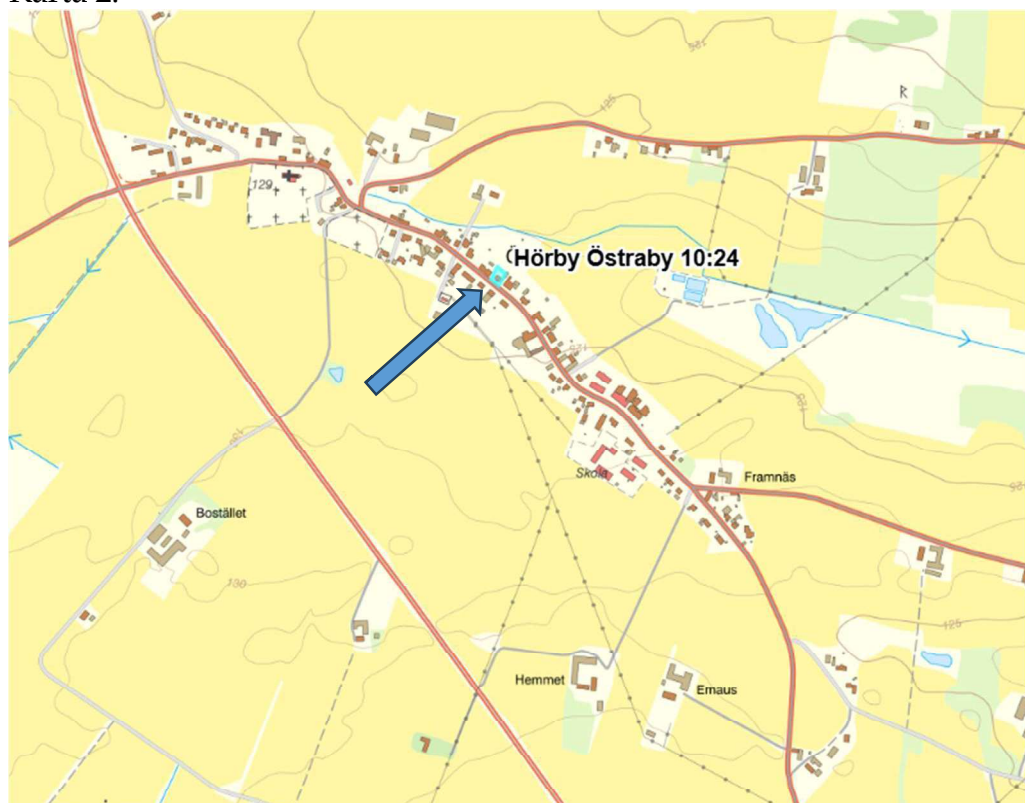
- Den beskrivning som sker av objektet i värdeutlåtandet, grundar sig på den okulära besiktning som sker av objektet, samt offentlig information, information från ägare, representant, hyresgäst eller arrendator enligt ovan. Brister eller fel i beskrivning ska påpekas för berörd värderingsman före den exekutiva auktionen. Underlaget för värdebedömningen sker utifrån ortsprismaterial, kalkyler mm. Om relevant underlag inte kan tillhandahållas, sker värdebedömningen utifrån de erfarenheter värderingsmannen har från liknande objekt - beaktat de övriga förutsättningar som finns. Bedömningen i sig är upp till värderingsmannen att utföra utifrån tillgänglig information, läge, fysiska egenskaper för objektet och eventuella eller möjliga intäkter i nuläget och på sikt.

BILAGA 2: KARTOR

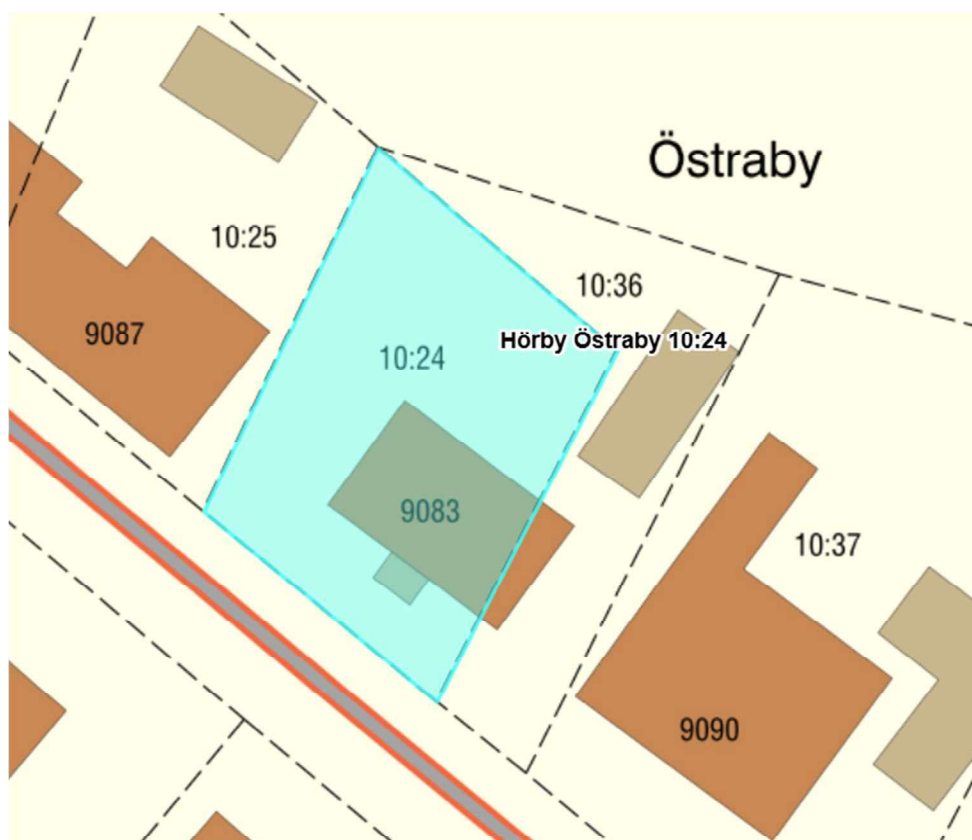
Karta 1:



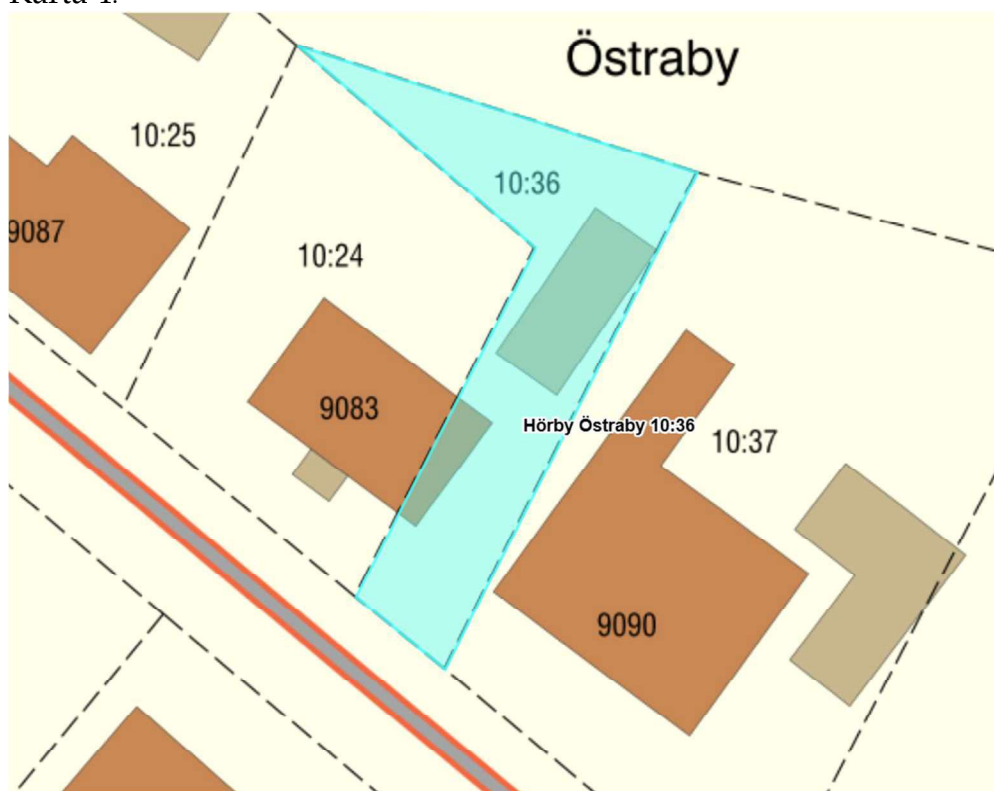
Karta 2:



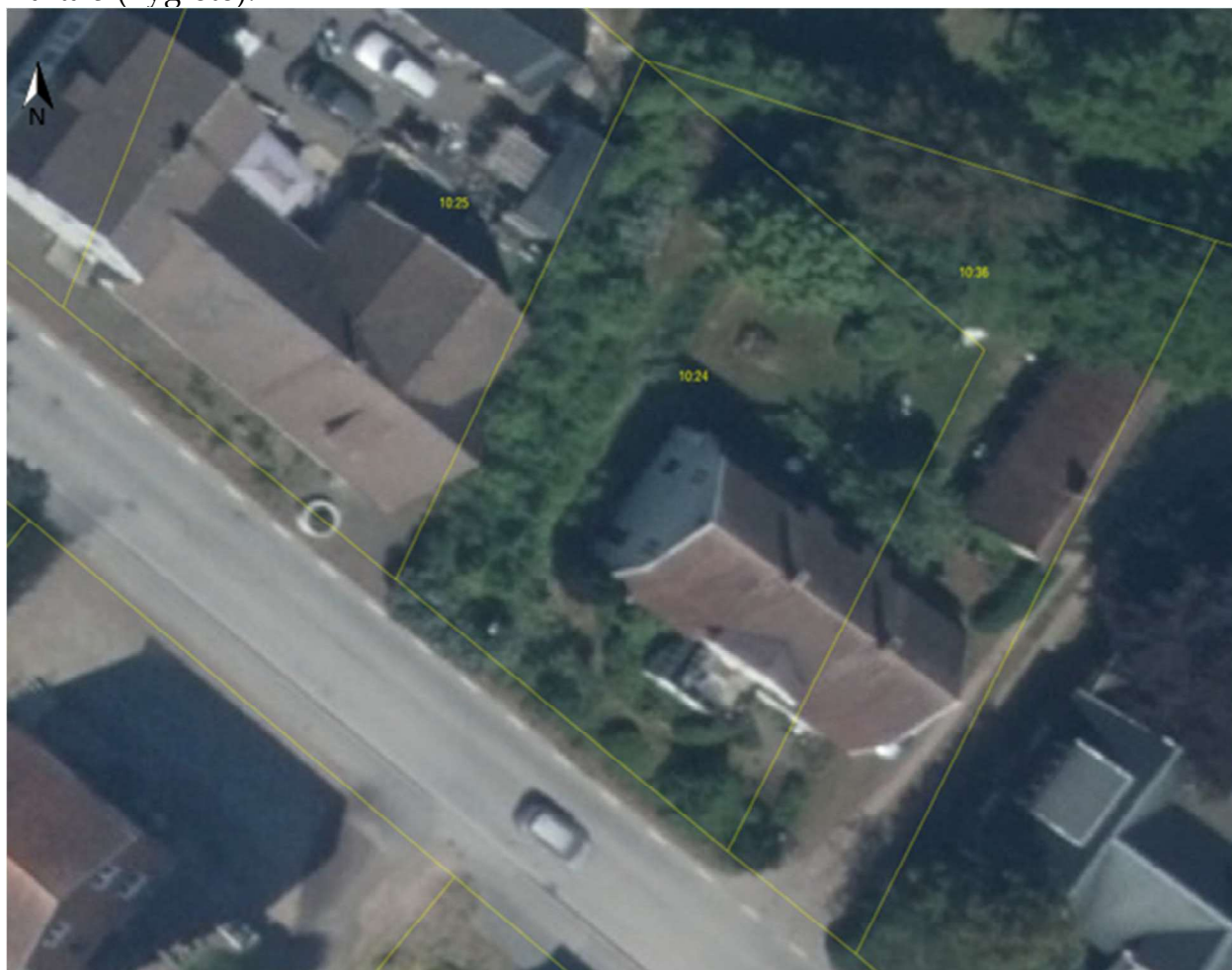
Karta 3:



Karta 4:



Karta 5 (flygfoto):



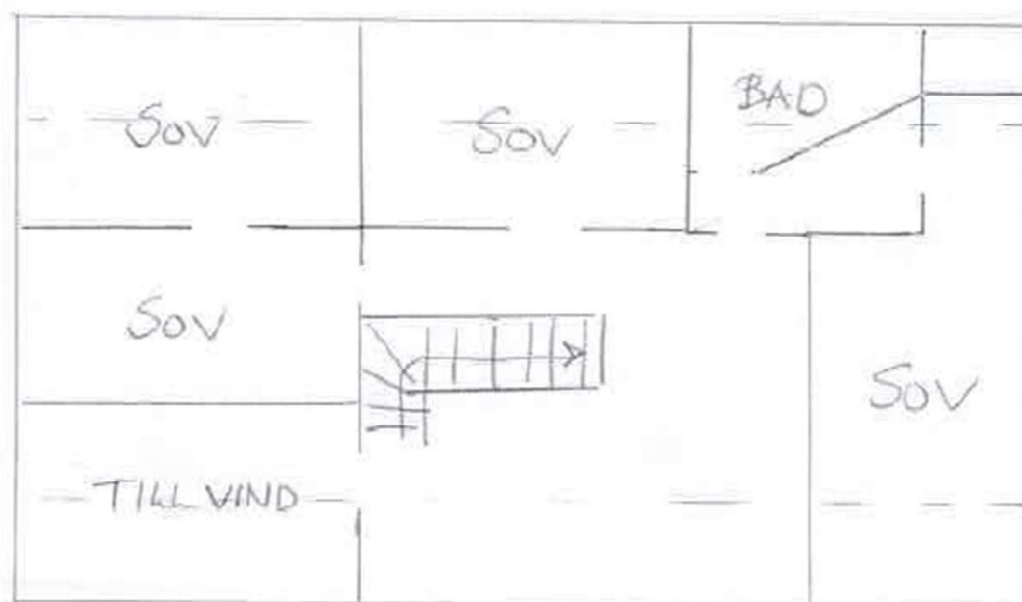
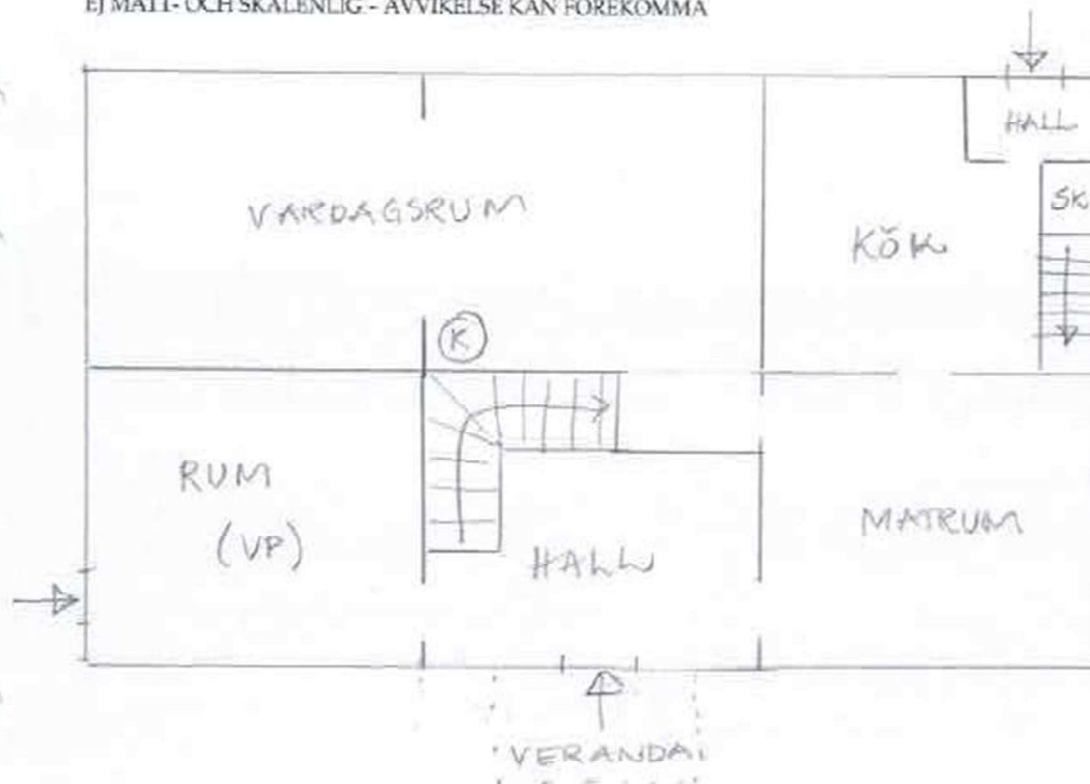
BILAGA 3: ORTSPRISMATERIAL

Kommun	Typkod	Fastighet	Köpedatum	Pris Tkr	Kr/Kvm	K/T	TotalAreal	Värdeyta	Boarea	Värdeår	Standardpoäng
Eslöv	220	HASSLE 19:16	2025-07-31	1 700	14 167	1,46	2 024	123	120	1946	24
Kristianstad	220	INGENJÖREN 9	2025-07-31	1 500	12 397	1,34	1 251	121	121	1971	25
Sjöbo	220	SKOMAKAREN 12	2025-06-16	1 595	12 760	1,07	687	145	125	1936	23
Tomelilla	220	BRÖSARP 12:66	2025-05-27	1 550	12 917	1,04	1 208	126	120	1969	24
Sjöbo	220	FRÄNNINGE 2:63	2024-12-09	900	6 040	1,04	800	152	149	1957	23
Sjöbo	220	RAPPHÖNAN 25	2024-09-21	825	6 066	0,87	423	136	136	1935	24
Sjöbo	220	MÅRDEN 5	2024-07-29	1 050	9 545	0,90	1 126	125	110	1929	24
Kristianstad	220	LYNGBY 19:53	2024-07-12	1 300	10 317	1,39	1 076	139	126	1948	25
Kristianstad	220	EVERÖD 5:16	2024-06-28	1 140	10 364	1,28	2 825	110	110	1940	25
Eslöv	220	HÖGSERÖD 15:1	2023-12-18	1 900	15 966	1,60	936	119	119	1937	25
Tomelilla	220	BRÖSARP 12:94	2023-10-31	1 225	9 496	1,29	1 103	136	129	1959	20
		Medel ovägt		1 335	10 912	1,21	1 224	130	124	1948	24
		Medel vägt			10 758						

BILAGA 4: PLANSKISSER

HÖRBY ÖSTRABY 10:24

EJ MÄTT- OCH SKALENLIG - AVVIKELSE KAN FÖREKOMMA



BILAGA 5: FDS_UTDRAG INKL. TOMTKARTA

Beteckningar

Beteckning Hörby Östraby 10:24	UUID 909a6a5c-acf7-90ec-e040-ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 120273071	Län- och kommunkod 1266
Distrikt Östraby Socken: östraby	Distriktskod 101179	Senaste ändringen i allmänna delen 1999-05-11	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2024-06-18
Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-09-22			

Adress

Adress Östraby 9083 242 97 Hörby

Inskrivningsinformation

Lagfart			
Ägare	Andel 1/1	Inskrivningsdag 1997-01-07	Akt 97/187
Berört fång Köp (inklusive transportköp): 1996-12-20 Köpeskilling: 198 000 SEK (avser även annan fastighet)			
Anteckningar			

Innehåll Utmätning 2024-06-13, 237.6556 sek, dnr 12243759128	Inskrivningsdag 2024-06-17	Akt D-2024-00191530:1
Anmärkningar Belastar Hörby Östraby 10:36		

Inteckningar			
Totalt antal inteckningar: 5 Totalt belopp: 350 000 SEK			
Nr 1	Belopp 7 000 SEK	Inskrivningsdag 1933-03-08	Akt 33/133

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
Anmärkningar Belastar även: Hörby Östraby 10:36 Avsåg ursprungligen även: Hörby Östraby 10:36			
2	105 000 SEK	1980-04-30	80/5262
Anmärkningar Belastar även: Hörby Östraby 10:36 Avsåg ursprungligen även: Hörby Östraby 10:36			
3	51 000 SEK	1997-01-07	97/188
Anmärkningar Belastar även: Hörby Östraby 10:36 Avsåg ursprungligen även: Hörby Östraby 10:36			
4	110 000 SEK	1999-03-30	99/1757
Anmärkningar Belastar även: Hörby Östraby 10:36 Avsåg ursprungligen även: Hörby Östraby 10:36			
5	77 000 SEK	2002-07-22	02/19699
Anmärkningar Belastar även: Hörby Östraby 10:36 Avsåg ursprungligen även: Hörby Östraby 10:36			

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Myndighet Lantmäteriet	Kontorbeteckning Hässleholm
Telefonnummer 0771-63 63 63	E-mail fastighetsinskrivning@lm.se

Rättigheter

 Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Rättigheter			
Ändamål Jordvärme	Rättsförhållande Förmån	Rättighetstyp Avtalsservitut	Beteckning 12-IM5-99/2302.1
Beskrivning Jordvärme Övrig berörkrets, med rättsförhållande			

Förmån
Hörby Östraby 10:24,36

Last
Hörby Östraby 10:31

Taxeringsenheter

Småhustaxeringsenhet

Typkod Småhusenhet, bebyggd (220)	Taxeringsenhetsnummer 170312-6	Samtaxerad Ja	Typ av fastighet Fastighet
Samtaxering för registerenhet Hörby Östraby 10:24,36			

Taxeringsår 2024	Taxeringsvärde 817 000 SEK	därav byggnadsvärde 517 000 SEK	därav markvärde 300 000 SEK
----------------------------	--------------------------------------	---	---------------------------------------

Taxerade ägare	Andel 1 / 1	Juridisk form Fysisk person
-----------------------	-----------------------	---------------------------------------

Värderingsenhet småhus tomtmark 19383253 (2024)

Taxeringsvärde 300 000 SEK	Riktvärdeområde 1266018	Fastighetsrättliga förhållanden Utgör en eller flera självständiga fastigheter	Tomtareal 1003 kvm
Strand Inte strand eller strandnära mer än 150 m	Vatten och avlopp Kommunalt vatten Kommunalt avlopp	Antal lika 1	Justeringsorsak

Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 19384253 (2024)

Taxeringsvärde 517 000 SEK	Bebyggelsetyp Friliggande	Total standardpoäng 23	Bostadsyta 130 kvm
Biutrymmesyta	Värdeyta 130 kvm	Nybyggnadsår 1930	Tillbyggnadsår
Värdeår 1930	Under byggnad Nej	Antal lika 1	Justeringsorsak

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avsöndring lagfart	1882-01-17	12-ÖST-AVS104

Källa: Lantmäteriet

Fastighetskarta liten



Beteckningar

Beteckning Hörby Östraby 10:36	UUID 909a6a5c-ad03-90ec-e040-ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 120273083	Län- och kommunkod 1266
Distrikt Östraby Socken: östraby	Distriktskod 101179	Senaste ändringen i allmänna delen 1999-05-11	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2024-06-18
Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-09-23			

Inskrivningsinformation

Lagfart			
Ägare	Andel 1/1	Inskrivningsdag 1997-01-07	Akt 97/187
Berört fång Köp (inklusive transportköp): 1996-12-20 Köpeskilling: 198 000 SEK (avser även annan fastighet)			
Anteckningar			

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2024-06-13, 237.6556 sek, dnr 12243759128	2024-06-17	D-2024-00191530:1
Anmärkningar Belastar Hörby Östraby 10:24		

Inteckningar			
Totalt antal inteckningar: 5 Totalt belopp: 350 000 SEK			
Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	7 000 SEK	1933-03-08	33/133
Anmärkningar Belastar även: Hörby Östraby 10:24 Avsåg ursprungligen även: Hörby Östraby 10:24			
2	105 000 SEK	1980-04-30	80/5262

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
Anmärkningar Belastar även: Hörby Östraby 10:24 Avsåg ursprungligen även: Hörby Östraby 10:24			
3	51 000 SEK	1997-01-07	97/188
Anmärkningar Belastar även: Hörby Östraby 10:24 Avsåg ursprungligen även: Hörby Östraby 10:24			
4	110 000 SEK	1999-03-30	99/1757
Anmärkningar Belastar även: Hörby Östraby 10:24 Avsåg ursprungligen även: Hörby Östraby 10:24			
5	77 000 SEK	2002-07-22	02/19699
Anmärkningar Belastar även: Hörby Östraby 10:24 Avsåg ursprungligen även: Hörby Östraby 10:24			

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Myndighet Lantmäteriet	Kontorbeteckning Hässleholm
Telefonnummer 0771-63 63 63	E-mail fastighetsinskrivning@lm.se

Rättigheter

 Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Rättigheter

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Jordvärme	Förmån	Avtalsservitut	12-IM5-99/2302.1
Beskrivning Jordvärme			
Övrig berörkrets, med rättsförhållande Förmån Hörby Östraby 10:24,36 Last Hörby Östraby 10:31			

Taxeringsenheter

Småhustaxeringsenhet

Typkod Småhusenhet, bebyggd (220)	Taxeringsenhetsnummer 170312-6	Samtaxerad Ja	Typ av fastighet Fastighet
Samtaxering för registerenhet Hörby Östraby 10:24,36			
Taxeringsår 2024	Taxeringsvärde 817 000 SEK	därav byggnadsvärde 517 000 SEK	därav markvärde 300 000 SEK
Taxerade ägare	Andel 1 / 1		Juridisk form Fysisk person

Värderingsenhet småhus tomtmark 19383253 (2024)

Taxeringsvärde 300 000 SEK	Riktvärdeområde 1266018	Fastighetsrättliga förhållanden Utgör en eller flera självständiga fastigheter	Tomtareal 1003 kvm
Strand Inte strand eller strandnära mer än 150 m	Vatten och avlopp Kommunalt vatten Kommunalt avlopp	Antal lika 1	Justeringsorsak

Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 19384253 (2024)

Taxeringsvärde 517 000 SEK	Bebyggelsetyp Friliggande	Total standardpoäng 23	Bostadsyta 130 kvm
Biutrymmesyta	Värdeyta 130 kvm	Nybyggnadsår 1930	Tillbyggnadsår
Värdeår 1930	Under byggnad Nej	Antal lika 1	Justeringsorsak

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Hemmansklyvning E	1924-04-11	12-ÖST-248
Avsöndring KB	1927-12-09	12-ÖST-AVS109

Ursprung

Hörby Östraby 10:31,33-34

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6179915.5	417788.8
Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.			
Areal			
Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	386 m ²	386 m ²	0 m ²
Tidigare beteckningar			
Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt	
M-Östraby Östraby 10:36	1983-11-01	12-HÖÖ-1937	

Källa: Lantmäteriet

Fastighetskarta liten

